



**ACEVEDO & ASOCIADOS**

**AUDITORES Y ASESORES**

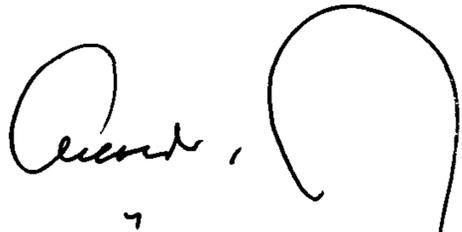
## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

30 de Agosto del 2000

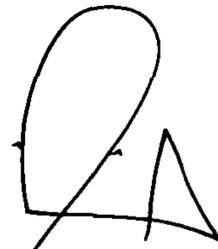
### **A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y MIEMBROS DEL DIRECTORIO DE INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA:**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA, al 31 de diciembre de 1999 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA, al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y el Ministerio de Finanzas en lo que respecta a la Corrección Monetaria del balance general.

4. Según se menciona en la Nota 13 a los estados financieros, la compañía requiere del desarrollo de un plan integral de reestructuración de sus operaciones, que le permita operar con rentabilidad, restablecer su patrimonio, y cancelar sus pasivos bancarios sin necesidad de recurrir a nuevos préstamos. Del éxito de este plan depende la capacidad de la compañía para operar como negocio en marcha. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste que podría resultar de la resolución final de esta incertidumbre.
5. Tal como se indica en las Nota 14 a los estados financieros, las condiciones económicas del país han sufrido fuertes deterioros en los últimos años, la cual ha afectado considerablemente la capacidad productora de los principales sectores del país. La volatilidad del tipo de cambio del sucre en relación al dólar estadounidense, que ocasionó una devaluación de aproximadamente 200% durante el año de 1999. A la fecha de nuestro informe se encuentran en proceso, las reformas al marco legal que permitirán poner en práctica el nuevo sistema cambiario de dolarizaciones que contempla reformas estructurales al régimen monetario, tributario y laboral del país. No es posible en la actualidad, establecer las consecuencias de las situaciones indicadas y sus efectos sobre la posición financiera y los resultados de operación futuros de la compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en consideración estas circunstancias.



Registro de la Superintendencia  
de Compañías SC-RNAE-223



**GINDIER ACEVEDO U.**  
Socio - Director  
Licencia profesional  
No. 16804



## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999  
(Expresado en miles de sucres)

<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Caja y bancos		16.755
Cuentas por cobrar:		
Clientes	134.188	
Accionistas y Compañías Relacionadas	23.734.409	
Impuestos Anticipados	117.762	
Otras	38.788	
	-----	
	24.025.147	
(-) Provisiones incobrables	(17.285)	24.007.862
	-----	
Inmuebles para la venta		8.044.718
		-----
Total Activo Corriente		32.069.335
<b>PROPIEDADES Y EQUIPOS</b>		2.900.343
<b>INVERSIONES EN ACCIONES</b>		4.672.184
		-----
Total Activo		39.641.862
		=====
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Obligaciones bancarias y financieras		12.523.867
Porción corriente obligaciones largo plazo		7.433.856
Cuentas por pagar:		
Accionistas y compañías relacionadas	437.209	
Intereses por pagar	1.069.918	
Anticipos de clientes	31.042	
Otras Cuentas por pagar	249.579	
Impuestos por pagar	35.030	1.822.778
	-----	-----
Total Pasivo Corriente		21.780.501
<b>DEPOSITOS EN GARANTIA</b>		902.844
<b>OBLIGACIONES BANCARIAS LARGO PLAZO</b>		46.319.950
<b>PATRIMONIO</b>		(29.361.433)
		-----
Total Pasivos y Patrimonio		39.641.862
		=====

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999  
(Expresado en miles de sucres)

### INGRESOS:

Ventas	3.160.000
Arrendamientos	6.573.366
Administración de áreas comunes	590.248
	-----
	10.323.614

### COSTOS Y GASTOS:

Costo de ventas	(817.942)
Gastos administrativos	(867.491)
Gasto de mantenimiento y áreas comunes	(912.525)
	-----
Utilidad operacional	7.725.656

### OTROS INGRESOS (EGRESOS)

Intereses pagados	(2.492.830)
Diferencia en cambio	(19.201.379)
Otros ingresos (egresos)	(88.815)
Impuesto a la circulación de capitales	(102.140)
	-----
Pérdida del ejercicio	<u><u>(14.159.508)</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

### ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 (Expresado en miles de sucres)

	<u>CAPITAL SUSCRITO</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>RESERVA POR REVALORIZA- CION DEL PATRIMONIO</u>	<u>REEXPRESION MONETARIA</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL</u>
Saldos al 1° de enero de 1999	7.700	3.850	894.844	-	(596.119)	310.275
Corrección Monetaria de activos y pasivos no monetarios y patrimonio	-	-	487.765	3.922.743	(323.319)	4.087.189
Corrección monetaria de activos y pasivos en moneda extranjera	-	-	-	(19.599.389)	-	(19.599.389)
Compensación del saldo deudor de la reexpresión monetaria.	-	-	(15.676.646)	15.676.646	-	-
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	(14.159.508)	(14.159.508)
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 1999</b>	<b>7.700 (1)</b>	<b>3.850</b>	<b>(14.294.037)</b>	<b>-</b>	<b>(15.078.946)</b>	<b>(29.361.433)</b>

(1) Representado por 7,700 acciones de valor nominal de S/. 1,000 (Un mil sucres) cada una.

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 (Expresado en miles de sucres)

#### Flujo de efectivo por actividades de operación:

Pérdida neta del ejercicio	(14.159.508)
<hr/>	
Ajustes que concilian la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Depreciación de propiedades y equipo	214.278
Amortización gastos anticipados	252.849
Provisión de cuentas incobrables	17.285
<hr/>	
Cambios en activos y pasivos de operaciones:	
Aumento en cuentas por cobrar	(9.832.251)
Disminución en inventarios	817.942
Aumento en cuentas por pagar	678.726
<hr/>	
Total ajustes a la utilidad neta	(7.851.171)
<hr/>	
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(22.010.679)
<hr/>	
<b>Flujo de efectivo por actividades de inversión:</b>	
Adiciones en propiedades y equipo	(3.994)
<hr/>	
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(3.994)
<hr/>	

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**  
(Expresado en miles de sucres)  
(Continuación)

**Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:**

Incremento de obligaciones bancarias	21.970.564
Incremento de depósitos en garantía	18.550
	-----
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	21.989.114
	-----
<b>Disminución neta del efectivo</b>	<b>(25.559)</b>
<b>Efectivo al inicio del año</b>	<b>42.314</b>
	-----
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>16.755</b>
	=====

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

## **INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999  
(Cifras expresadas en miles de sucres)**

### **NOTA 1 - OPERACIONES:**

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año de 1976 y su objeto social es adquirir, construir, vender y administrar bienes inmuebles.

### **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:**

#### **a. Preparación de los estados financieros**

De conformidad con el Art. 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno (Ley 056 del 14 de diciembre de 1989), su Reforma (Ley 051 del 31 de diciembre de 1993) y sus Reglamentos, las sociedades deben reexpresar por inflación los activos y pasivos no monetarios y las cuentas patrimoniales incluidos en el balance general al fin de cada año. El producto neto originado en el incremento de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio es registrado en la cuenta denominada Reexpresión Monetaria. (Véase Nota 11).

Debido a lo anterior, los estados financieros adjuntos incluyen la reexpresión del valor en libros de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio, aplicando el porcentaje de inflación anual (53% correspondiente al año de 1999).

#### **b. Bienes inmuebles para la venta**

Comprenden el valor del terreno más los costos incurridos en la construcción de las villas del conjunto residencial "El Manantial" (Véase Nota 7).

#### **c. Propiedades y equipo**

Se muestran al valor acumulado al 31 de diciembre de 1998 (costo más las revalorizaciones y corrección monetaria), más las adiciones y el ajuste por inflación por el año de 1999 (Véase Nota 4), los cargos por depreciación se cargan a los resultados del ejercicio de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor de los activos durante su vida útil estimada. De acuerdo con las disposiciones legales en vigencia, los cargos por depreciación sobre la reexpresión del año se llevan a resultados a partir del ejercicio siguiente.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:  
(Continuación)

d. Inversiones en acciones

Representan básicamente valores entregados ( S/.M. 4'672.184) como aportes para futuros aumentos de Capital de la Compañía Mecanos S.A.C.I., una compañía relacionada.

e. Cuentas en moneda extranjera

Las cuentas en moneda extranjera han sido convertidas a sucres, utilizando las tasas de cambio apropiadas vigentes al fin del año en el mercado libre de cambios (S/. 20.000 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 1999).

De acuerdo a disposiciones legales en vigencia las diferencia en cambio de resultantes de la conversión, son registradas en la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria. Las diferencias de cambio originadas en la realización de activos y pago de pasivos en moneda extranjera, son registradas en los resultados del ejercicio.

NOTA 3 - POSICION EN MONEDA EXTRANJERA

A continuación se presenta un detalle de la posición en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1999:

	<u>C.P.</u> US\$	<u>L.P.</u> US\$	<u>TOTAL</u> US\$
Caja - bancos	640	-	640
Clientes	10.316	-	10.316
Otras cuentas por cobrar	1.388	-	1.388
Accionistas y compañías relacionadas	2.102.025	-	2.102.025
<b>Total posición activa</b>	<b>2.114.369</b>	<b>-</b>	<b>2.114.369</b>
Obligaciones bancarias	(997.886)	(2.315.997)	(3.313.883)
Compañías relacionadas	(21.587)	-	(21.587)
Intereses por pagar	( 81.874)	-	( 81.874)
Otras cuentas por pagar	( 1.870)	-	( 1.870)
Depósitos en garantía	(45.142)	-	(45.142)
<b>Total posición pasiva</b>	<b>(1.148.359)</b>	<b>(2.315.997)</b>	<b>(3.464.356)</b>
<b>Posición neta activa (pasiva)</b>	<b>966.010</b>	<b>(2.315.997)</b>	<b>(1.349.987)</b>

## NOTA 4 - PROPIEDADES Y EQUIPOS:

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades y equipos durante el año de 1999:

	Saldo al 1º de enero de 1999 S./M.	<u>Adiciones</u> S./M.	<u>Reexpresión Monetaria</u> S./M.	Saldo al 31 de diciembre de 1999 S./M.	Tasa anual de <u>Depreciación</u> %
Edificio	3.062.844		1.623.306	4.686.150	5
Muebles y enseres	69.508		35.623	105.131	10
Maquinaria y equipo	643.114	3.994	194.892	842.000	10
Vehículos	56.246			56.246	20
	<u>3.831.712</u>	<u>3.994</u>	<u>1.853.821</u>	<u>5.689.527</u>	
Menos: Depreciación Acumulada	(1.695.915)	(214.278)	(916.790)	(2.826.983)	
Terrenos	24.705		13.094	37.799	
	<u>2.160.502</u>	<u>(210.284)</u>	<u>950.125</u>	<u>2.900.343</u>	

La compañía tiene dado su edificio como garantía de obligaciones bancarias.

## NOTA 5 - OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Las obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 1999 comprenden:

## a. Corto Plazo

Obligaciones contraídas en instituciones bancarias nacionales por US\$ 626.194, a una tasa de interés anual de 13%.

Estas obligaciones se encuentran garantizadas con las villas del conjunto Manantial y su edificio (Véase Notas 4 y 7).

## b. Largo Plazo

	<u>INTERES</u> %	<u>MONTO</u> US\$	<u>CORRIENTE</u> S./M.	<u>LARGO</u> <u>PLAZO</u> S./M.	<u>TOTAL</u> S./M.	
Banco del Pacífico Préstamo pagadero en cuotas mensuales hasta noviembre del 2002	13	527.056	3.415.029	7.126.090	10.541.119	(1)
ALTON Préstamo pagadero en cuotas mensuales hasta diciembre del 2007	8	2.160.634	4.018.827	39.193.860	43.212.687	(2)

**NOTA 5 - OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS**  
(Continuación)

- (1) Préstamo efectuado originalmente Autocom Lit S.A. (una compañía relacionada), y que fue asumido (en el año de 1998) por Inmobiliaria Guayaquil S.A., con cargo a Inversiones Aries (accionista principal), (Véase Nota 6).
- (2) Préstamos garantizados con las villas del Complejo Manantial y edificio (Véase notas 4 y 7).

El siguiente es un detalle de los vencimientos hasta la fecha última de cancelación de las obligaciones bancarias y financieras:

<u>AÑO</u>	<u>US\$</u>	<u>S/M.</u>
1999	76.401	1.528.010
2000	295.292	5.905.846
2001	324.993	6.499.869
2002	484.612	9.692.242
2003	255.243	5.104.863
2004	276.428	5.528.565
2005	299.372	5.987.433
2006	324.219	6.484.387
2007	351.130	7.022.591

**NOTA 6 - CUENTAS Y TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS Y COMPAÑIAS RELACIONADAS**

Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A. - (IGSA), es una compañía miembro de un grupo de compañías (que poseen accionistas comunes) comerciales, agropecuarias, inmobiliarias, de inversión y de prestación de servicios. Las transacciones que se realizan con estas compañías son básicamente de arrendamiento, prestación de servicios, y, mantenimiento de áreas comunes.

El siguiente es un detalle de las principales transacciones y saldos con compañías relacionadas al 31 de diciembre de 1999 sobre los que no se han estipulado ni intereses ni fecha de vencimiento:

**A. TRANSACCIONES**

Préstamos entregados	8.776.649
Arriendos facturados	1.608.201

**B. CUENTAS POR COBRAR:**

Accionistas	
Diego Ribadeneira T.	740.050
Inversiones Aries S.A.	18.446.587 (1)
MECSA	42.306

---

19.228.943

NOTA 6 - CUENTAS Y TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS Y COMPAÑIAS  
RELACIONADAS  
(Continuación)

<u>Relacionadas</u>	
Rancho Brahman S.A.	47.008
Talleres Internacionales Cía. Ltda.	1.095
Coserge Cía. Ltda.	19.687
Mecanización Cía. Ltda.	8.821
Unidades S.A.	12.734
S.A. Inmobiliaria la Y	409.808
Mecanos S.A.C.	3.949.936 (2)
Mayorcorp	41.353
Otras Menores	15.024
	<hr/>
	4.505.466
	<hr/>
	23.734.409
	<hr/> <hr/>

**C. CUENTAS POR PAGAR**

<u>Relacionadas</u>	
Madirt Cía. Ltda.	5.469
Florida & South América Investment.	431.740
	<hr/>
	437.209
	<hr/> <hr/>

- (1) Constituye la contrapartida de las subrogaciones de obligaciones bancarias, efectuadas por IGSA, en el año de 1998 (Véase Nota 5).
- (2) Constituyen montos por cobrar originados en arriendo de oficinas donde opera la compañía.

NOTA 7 - INVENTARIOS DE VILLAS

En el año de 1993, se inició la construcción del conjunto privado de viviendas denominado "El Manantial" compuesto de 19 viviendas.

El 31 de diciembre de 1999 el conjunto se encuentra prácticamente terminado, quedando pendiente la venta de 6 viviendas.

NOTA 7 - INVENTARIOS DE VILLAS  
(Continuación)

El siguiente es un detalle de la inversión efectuada en "El Manantial":

	VALOR DEL TERRENO S/M.	COSTOS ACUMULADOS DE LA CONSTRUCCION S/M.	TOTAL S/M.
Valor de la inversión al 31 de diciembre de 1998	631.143	5.094.451	5.725.594
Menos: Valor asignado a una vivienda vendida durante el año de 1999	(90.163)	(727.779)	(817.942)
Corrección monetaria	345.787	2.791.279	3.137.066
Saldos pendientes por 6 viviendas al 31 de diciembre de 1999	886.767	7.157.951	8.044.718

Al 31 de diciembre de 1999, existen hipotecas sobre 5 villas, en garantía de obligaciones bancarias.

NOTA 8- VENTAS DEL CONJUNTO PRIVADO "EL MANANTIAL"

Durante el año de 1999 la compañía suscribió la escritura de venta de una vivienda, de su programa denominado "Conjunto Privado El Manantial". El total de la venta de S/M. 817.942 cubría el valor de la alícuota de terreno de propiedad de I.G.S.A. por S/M. 90.163, y la recuperación de los costos de la construcción S/M.727.779 hechos por cuenta del cliente comprador de la vivienda.

NOTA 9 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación en vigor la compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad anual a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. Esta reserva puede ser utilizada para incrementar el capital o para absorber pérdidas.

NOTA 10- RESERVA REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

De acuerdo al Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en lo que respecta al Sistema de Corrección Monetaria Integral de los Estados Financieros, el valor correspondiente a la reexpresión de las cuentas patrimoniales, excepto utilidades o pérdidas acumuladas, debe ser acreditado a una cuenta denominada Reserva por Revalorización del Patrimonio.

NOTA 10- RESERVA REVALORIZACION DEL PATRIMONIO  
(Continuación)

El saldo de esta cuenta sólo podrá ser utilizado para absorber pérdidas, incrementar el capital luego de compensar contablemente el saldo deudor de la cuenta Reexpresión Monetaria, o, para ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

El valor correspondiente a la reexpresión de utilidades o pérdidas acumuladas debe registrarse como un mayor valor de las utilidades o pérdidas acumuladas, según corresponda.

NOTA 11 - REEXPRESION MONETARIA

De acuerdo al Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en lo que respecta al Sistema de Corrección Monetaria Integral de los Estados Financieros, el producto neto originado en el incremento de los activos no monetarios, pasivos no monetarios y del patrimonio es registrado en una cuenta patrimonial denominada Reexpresión Monetaria.

La Superintendencia de Compañías, emitió en el mes de octubre de 1999, la Resolución No. 99-1-3-3-0011, en la cual estableció que el saldo deudor originado en la actualización de las cuentas de activos y pasivos en moneda extranjera podía ser transferido a una cuenta de "Activo Diferido", para ser amortizado en un período de hasta cinco años, a partir del siguiente ejercicio económico.

La "Ley de Reordenamiento en Materia Económica en el área Tributaria Financiera" (Ver Nota 12), en su artículo 15 establece que el saldo de la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria producto de la aplicación del sistema de Corrección Monetaria hasta el 31 de diciembre de 1999, será transferido a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio luego de compensadas las pérdidas de ejercicios anteriores, si las hubiere.

De acuerdo a lo anterior la compañía transfirió de la cuenta "Reexpresión Monetaria" al 31 de diciembre de 1999 el saldo deudor de S./M. 15.676.646 a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

NOTA 12 - REFORMAS TRIBUTARIAS

1. El 1° de diciembre de 1998, el Congreso Nacional expidió la "Ley de Reordenamiento en materia económica en el área tributario-financiera", en la cual en su título primero se crea un impuesto de uno por ciento (1%) a la circulación de capitales sobre las operaciones y transacciones monetarias que se realicen a través de las instituciones que integran el sistema financiero nacional; la base imponible del impuesto a la circulación de capitales es el monto de la acreditación, depósito o el monto de cheque, transferencia o giro al exterior.

NOTA 12 - REFORMAS TRIBUTARIAS  
(Continuación)

Al crear éste impuesto en la misma Ley se indicó que se “exoneraba” a partir del 1° de enero de 1999 a todos los sujetos pasivos de impuesto a la renta de la obligación de efectuar las declaraciones y pagos del Impuesto a la Renta por los ingresos que se generan a partir de esa fecha.

2. El 30 de abril de 1999, se publicó la “Ley para la reforma de las Finanzas Públicas”, donde se elimina la exoneración de efectuar las declaraciones y pagos del impuesto a la renta (establecida anteriormente) y se fija una tasa del 15% sobre las utilidades por concepto de impuesto a la renta. Por el año 1999 el impuesto a renta rige para las utilidades originadas en el período comprendido entre el 1° de mayo y el 31 de diciembre.
3. El 15 de noviembre de 1999, se publicó la “Reforma a la Ley de Régimen Tributario Interno”, donde se fija una tasa del 25% sobre las utilidades a partir del año 2000, por concepto de impuesto a la renta y se reduce el impuesto a la circulación de capitales a la tasa del 0.8%

NOTA 13 - FLUJOS DE OPERACION NEGATIVOS

La compañía tuvo, durante el año de 1999 pérdidas importantes, motivadas básicamente por las pérdidas en cambio originadas por la devaluación que sufrió el sucre (Véase Nota 14). Dichas pérdidas en cambio ascienden a la suma de S/.M. 38.850.768 y fueron registradas con cargo a resultados (S/.M. 19.201.379) y a la cuenta patrimonial de Reserva por Revalorización del Patrimonio (S/.M. 19.599.389) (Véase Nota 2 e)). Al 31 de diciembre del año 1999, la compañía presenta un patrimonio negativo, que le pondría en situación de disolución de conformidad con las regulaciones contempladas en la Ley de Compañías.

Los accionistas y la gerencia de la compañía consideran que el mecanismo de dolarización a implementarse durante el año 2000 va a disminuir el costo financiero y de conformidad con los presupuestos y flujos proyectados para el año 2000, se va a generar los recursos necesarios para cubrir la cancelación de deuda, sin necesidad de incurrir en nuevos financiamientos.

En adición, la Superintendencia de Compañías está implementando mecanismos contables, como el permitir que se revaloricen los bienes inmuebles a su valor de mercado, para que las compañías puedan absorber las pérdidas en cambio originadas en el año 1999 y no se vean en la necesidad de liquidación, por lo que la compañía no considera que tendrá dificultades en el cumplimiento de la Ley.

El valor de los bienes inmuebles de la compañía de acuerdo a avalúos efectuados por peritos independientes, es de aproximadamente US\$ 2.080.000, que al registrarse en libros durante el año 2000, de acuerdo a las normas expedidas por la Superintendencia de Compañías, ocasionará un incremento en el patrimonio de la compañía de US\$ 1.930.600.

#### NOTA 14 - ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

Las condiciones económicas de los últimos años en el país, han venido experimentando fuertes deterioros, los cuales se han incrementado considerablemente durante el año de 1999. Este deterioro reflejado, fundamentalmente en la liquidez de los mercados financieros nacionales e internacionales, la volatilidad en las tasas de interés y del tipo de cambio de la moneda nacional frente al dólar estadounidense, ha afectado fuertemente la capacidad productiva de los principales sectores del país.

A principios del año 1999, las autoridades monetarias, modificaron la política cambiaria del país, lo que originó una devaluación de la moneda en aproximadamente 200%, para dicho año.

En adición, la inestabilidad económica ocasionó que el Estado Ecuatoriano tuviese que tomar algunas medidas emergentes, tales como el congelamiento de los depósitos monetarios privados en los bancos, el traspaso en varios bancos privados de propiedad o en control al Estado y recientemente el anuncio de que a partir del 10 de enero del año 2000 rige un nuevo sistema cambiario en el país denominado "dolarización", en base a una tasa de conversión única de S/. 25.000 por dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.